

Na temelju članka 35. i 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17) te članka 19. Statuta Općine Kršan („Službeno glasilo Općine Kršan“ broj: 6/09, 5/13, 2/18, 5/20, 2/21), Općinsko vijeće Općine Kršan dana _____2024. godine donijelo je

**Odluka o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Kršan
na području Proizvodno poslovne zone Kršan – Istok
sa Centrom Agropoduzetništva**

I. UVODNE ODREDBE

Članak 1.

Proizvodno – poslovna zona Kršan - Istok sa Centrom Agropoduzetništva određuje se kao strateška poslovna zona za razvoj poduzetništva na području Općine Kršan (u daljnjem tekstu: Općina).

Zona obuhvata Proizvodno – poslovne zone Kršan nalazi se unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja Radne zone Kršan – Istok („Službeno glasilo Općine Kršan“ broj: 06/11).

Članak 2.

Ovom odlukom utvrđuju se uvjeti, način i postupak raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine, koje se nalaze na području zone obuhvata Proizvodno – poslovne zone Kršan (u daljnjem tekstu: nekretnine) sukladno Programu poticajnih mjera „Proizvodno poslovne zone Kršan – Istok sa Centrom Agropoduzetništva“.

Cilj raspolaganja nekretninama na području proizvodno – poslovne zone jest stvaranje gospodarskih uvjeta za poticanje ulaganja i izgradnju gospodarsko – poslovnih i gospodarsko – proizvodnih sadržaja s namjerom jačanja gospodarskog razvoja i poduzetničkih aktivnosti, na području Općine.

Poduzetnikom se u smislu ove odluke smatra svaka pravna osoba, obrtnik, trgovac pojedinac ili fizička osoba koja obavlja samostalnu djelatnost, koja podnese ponudu za kupnju nekretnine u vlasništvu Općine Kršan na području poduzetničke zone s ciljem obavljanja proizvodno-prerađivačkih poduzetničkih djelatnosti, uslužnih djelatnosti, djelatnosti prijevoza i/ili skladištenja te trgovačkih djelatnosti na nekretnini za koju je ponuda podnesena.

II. UVJETI, NAČIN I POSTUPAK RASPOLAGANJA NEKRENTINAMA

Članak 3.

Na uvjete, način i postupak raspolaganja nekretninama na odgovarajući način se primjenjuju odredbe Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine Kršan („Službeno glasilo Općine Kršan“ broj:07/09, 08/14, 14/16, 10/17).

Javni natječaj radi prodaje nekretnina u vlasništvu Općine Kršan na području „Proizvodno poslovne zone Kršan – Istok sa Centrom Agropoduzetništva“ provodi zasebno Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine Kršan na području „Proizvodno poslovne zone Kršan – Istok sa Centrom Agropoduzetništva“ (dalje: Povjerenstvo).

Povjerenstvo čine predsjednik i dva člana, te njihovi zamjenici, koje imenuje Općinski načelnik. Najmanje jedan član Povjerenstva je po struci diplomirani pravnik. Članovi Povjerenstva i njihovi

zamjenici se moraju izuzeti iz daljnjeg postupka ukoliko mogu utjecati na ishod postupka a imaju, izravno ili neizravno, financijski, gospodarski ili bilo koji drugi osobni interes koji bi se mogao smatrati štetnim za njihovu nepristranost i neovisnost u okviru postupka.

Povjerenstvo za natječaj priprema tekst javnog natječaja, otvara i razmatra pristigle ponude, utvrđuje ispunjavaju li ponuditelji uvjete iz javnog natječaja, sastavlja zapisnik o javnom otvaranju ponuda, utvrđuje i predlaže odabir najpovoljnijeg ponuditelja odnosno neprihvatanje niti jedne ponude i poništavanje natječaja te obavlja i ostale poslove u svezi s provedbom javnog natječaja.

Ovom odlukom, u odnosu na Odluku iz stavka 1. ovog članka, zasebno su uređena slijedeća pravila:

1. način raspolaganja nekretninama
2. utvrđivanje početne natječajne cijene
3. kriterij za odabir najpovoljnije ponude
4. sadržaj natječaja i visina jamčevine
5. sadržaj ponude i prilozi uz ponudu
6. opis nekretnine
7. poticajne mjere
8. plaćanje kupoprodajne cijene

1. Način raspolaganja nekretninama

Članak 4.

Na području Proizvodno – poslovne zone Kršan – Istok s Centrom Agropoduzetništva, Općina će raspolagati nekretninama prodajom nekretnina unutar zone.

Članak 5.

Nekretninama u vlasništvu Općine raspolaže se putem javnog natječaja.

Ponudu za kupnju nekretnine na području poduzetničke zone može podnijeti svaki poduzetnik koji na nekretnini, za koju se natječe, planira obavljati djelatnosti propisane Urbanističkim planom uređenja Radne zone Kršan – Istok („Službeno glasilo Općine Kršan“ broj: 06/11).

2. Utvrđivanje početne natječajne cijene

Članak 6.

Ostvarujući poduzetničke interese Općine, radi općeg, gospodarskog i socijalnog napretka Općine i njenih građana, kao i cilja raspolaganja nekretninama, prije raspolaganja nekretninama izvršiti će se procjena njezine tržišne vrijednosti na temelju procjemenog elaborata stalnog sudskog vještaka ili stalnog sudskog procjenitelja izrađenog sukladno posebnim propisima kojima se uređuje procjena vrijednosti nekretnina.

Početnu tržišnu vrijednost nekretnine utvrđuju ovlaštene stalni sudski vještaci za procjenu nekretnina i stalni sudski procjenitelji prema metodama propisanim pozitivnim pravnim propisima koji se odnose na procjenu vrijednosti nekretnina.

3. Kriteriji za odabir najpovoljnije ponude

Članak 7.

Kriterij za odabir ponude je ekonomski najbolja ponuda (ENP).

Najpovoljniji ponuditelj smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu, uz uvjet da ispunjava i sve druge uvjete javnog natječaja.

Ako je za iste nekretnine prispjelo više valjanih ponuda raznih ponuditelja koje su istovjetne glede ponuđene visine cijene nekretnine, Povjerenstvo će usmenim nadmetanjem između takvih ponuditelja utvrditi koja je ponuda povoljnija.

Ako su takvi ponuditelji nazočni sjednici usmeno nadmetanje provest će se odmah po otvaranju svih prispjelih ponuda i tako utvrditi prijedlog najpovoljnije ponude.

U slučaju izostanka kojeg ponuditelja s valjanom istovjetnom ponudom, usmeno nadmetanje provesti će Povjerenstvo u vrijeme i na mjestu koje će naknadno odrediti, te o tome obavijestiti sve ponuditelje s valjanom istovjetnom ponudom.

Po okončanju sjednice Povjerenstva, ponuditeljima se dostavlja obavijest o rezultatima natječaja, odnosno Odluka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

4. Sadržaj natječaja i visina jamčevine

Članak 8.

Pored sadržaja natječaja utvrđenog u odredbi članka 7. Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine Kršan, javni natječaj mora sadržavati i slijedeće odredbe:

- da ponuditelj nema nepodmirenih dugovanja prema RH, Istarskoj županiji te Općini Kršan
- obvezu dostave poslovnog plana provođenja za nekretninu u proizvodno - poslovnu zonu Kršan
- iznos jamčevine
- naznaku o posebnim pogodnostima ulaganja u Proizvodno – poslovnu zonu Kršan Istok s Centrom Agropoduzetništva sukladno Programu poticajnih mjera „Proizvodno poslovne zone Kršan – Istok sa Centrom Agropoduzetništva“ kojim će se navesti poticajne mjere iz Programa Poticajnih mjera „Proizvodno poslovne zone Kršan - Istok sa Centrom Agropoduzetništva“ kao i postupak ostvarivanja istih
- iznos najniže kupoprodajne cijene
- obvezu kupca da u određenom roku izgradi građevinu i započne s obavljanjem djelatnosti
- pravo nazadkupnje u korist Općine Kršan, kao i pravo prvokupa u korist Općine Kršan
- zabranu otuđenja nekretnine od strane kupca
- ograničenje mogućnosti da nekretnina u proizvodno poslovnoj zoni bude predmet hipoteke radi ostvarenja kredita

5. Sadržaj ponude i prilozi uz ponudu

Članak 9.

Pored sadržaja i priloga ponude utvrđenih odredbom članka 8. Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine Kršan, pisana ponuda mora sadržavati:

- Poslovni plan za nekretninu u proizvodno - poslovnoj zoni Kršan Istok
- ponudu kupoprodajne cijene za nekretninu
- odabir jednokratne ili obročne otplate uz navođenje roka otplate

- dokaz o uplaćenju jamčevini
- potvrdu da nema nepodmirenih dugovanja prema RH, Istarskoj županiji i Općini Kršan.

6. Opis nekretnine

Članak 10.

Nekretninama se raspolaže kao posebnim mjernim točkama određenim i omeđenim površinskim prostorom određene zemljišne čestice i/ili zemljišnih čestica utvrđenim sukladno Urbanističkom planu uređenju Radne zone Kršan – Istok („Službeno glasilo Općine Kršan“ broj: 06/11), ukoliko već nije formirana posebna zemljišna čestica koja odgovara građevnoj čestici.

U slučaju da u trenutku sklapanja ugovora nije formirana zemljišna čestica po ishodu lokacijske/gr građevinske dozvole i provedbi parcelacijskog elaborata sklopiti će se aneks ugovoru u koji će se uvrstiti podatak o oznaci novoformirane zemljišne čestice.

7. Poticajne mjere iz Programa Poticajnih mjera „Proizvodno poslovne zone Kršan - Istok sa Centrom Agropoduzetništva“

Članak 11.

Poduzetnik koji podnese ponudu za kupnju nekretnine na području poduzetničke zone može ostvariti pravo na poticajne mjere, u određenom postotku, ovisno o djelatnostima koje planira obavljati na području navedene poduzetničke zone, u skladu sa Programom poticajnih mjera „Proizvodno poslovne zone Kršan – Istok sa Centrom Agropoduzetništva“.

Javni natječaj sadrži poticajne mjere iz Programa Poticajnih mjera „Proizvodno poslovne zone Kršan - Istok sa Centrom Agropoduzetništva“, te opisan postupak ostvarivanja prava na poticajne mjere u određenom postotku, ovisno o djelatnostima koje planira obavljati na području navedene poduzetničke zone, u skladu sa Programom poticajnih mjera „Proizvodno poslovne zone Kršan – Istok sa Centrom Agropoduzetništva“.

8. Plaćanje kupoprodajne cijene

Članak 12.

Kod prodaje nekretnina, kupac je dužan prije sklapanja kupoprodajnog ugovora, a temeljem konačne odluke o prodaji nekretnine u roku od 30 (slovima: trideset) dana platiti ugovorenu kupoprodajnu cijenu za kupljenu nekretninu koje se odnose na kupoprodajnu cijenu te troškova objave natječaja, identifikacije i procjene nekretnine te izrade parcelacijskog elaborata.

Iznimno, odobrava se obročna otplata kupoprodajne cijene na najduži rok od 5 (slovima: pet) godina računajući od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji, pod slijedećim uvjetima:

- Poduzetnik koji odabere obročnu otplatu kupoprodajne cijene obvezan je uplatiti 20% kupoprodajne cijene utvrđene ugovorom koje se odnose na kupoprodajnu cijenu odmah prilikom sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnine, a preostali dio kupoprodajne cijene u jednakomjernom utvrđenim obrocima
- Poduzetnik koji je odabrao obročnu otplatu kupoprodajne cijene obvezan je na kupoprodajnu cijenu utvrđenu ugovorom koje se odnose na kupoprodajnu cijenu plaćati ugovorenu kamatnu stopu u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke koja vrijedi na dan sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnine.
- Visina obročnih otplata koje se odnose na kupoprodajnu cijenu kao i rokovi njihova dospijanja utvrđuju se ugovorom o kupoprodaji nekretnine.

U slučaju da kupac nakon sklopljenog ugovora o kupoprodaji ostvaruje pravo na poticajnu mjeru koja se odnosi na ugovorenu cijenu zemljišta sukladno Programu poticajnih mjera „Proizvodno poslovne zone Kršan – Istok sa Centrom Agropoduzetništva“, ista potpora i poticaji biti će dodijeljena kupcu temeljem Odluke Općinskog vijeća Općine Kršan kojim se odobrava pravo na poticaj, a na prijedlog Jedinственog upravnog odjela Općine Kršan nakon izvršenog vrednovanja poslovnog plana investitora te zahtjeva za ostvarivanje prava na poticajnu mjeru.

U slučaju obročne otplate kupoprodajne cijene, poduzetnik je obavezan prilikom sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnine dopustiti upis založnoga prava na nekretnini, u svrhu osiguranja potraživanja Općine Kršan koja proizlaze iz ugovora o kupoprodaji nekretnine.

III. PRODAJA NEKRETNINE

Članak 13.

Kupac nekretnine u Proizvodno-poslovnoj zoni Kršan Istok s Centrom Agropoduzetništva dužan je u roku od 5 (slovima: pet) godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji izgraditi na predmetnoj nekretnini građevinu u skladu s planom provođenja investicije te započeti u istoj s obavljanjem djelatnosti, te u tom roku ishoditi građevinsku i uporabnu dozvolu potrebnu za početak obavljanja djelatnosti.

Kupac se obvezuje u roku od 18 (slovima: osamnaest) mjeseci od sklapanja ugovora o kupoprodaji podnijeti zahtjev za izdavanje akta za zahvat u prostoru za izgradnju građevine, te se kupac oslobađa odgovornosti u slučaju eventualnog zakašnjenja sa započinjanjem obavljanja djelatnosti u roku utvrđenom u stavku 1. ovog članka, iz razloga koji mu se ne mogu pripisati, što mora dokazati valjanom dokumentacijom.

U slučaju nepoštivanja rokova kao i u slučaju neobavljanja djelatnosti na kupljenoj nekretnini, kupac je obavezan vratiti Općini Kršan ukupni iznos poticajnih mjera koje je koristio uvećan za kamatu, a koje je koristio temeljem ove odluke kao i Programu poticajnih mjera „Proizvodno poslovne zone Kršan – Istok sa Centrom Agropoduzetništva“.

Na ime osiguranja povrata iznosa korištenih poticajnih mjera uvećanih za kamatu, kupac se obvezuje danom sklapanja ugovora o kupoprodaji predati bjanko zadužnicu s naznakom jamca platca koji odgovara za cijelu obvezu kupca, na iznos koji pokriva iznos korištenih poticajnih mjera.

Članak 14.

Općina Kršan zadržava pravo nazadkupnje nekretnine u Proizvodno-poslovnoj zoni Kršan Istok s Centrom Agropoduzetništva u trajanju od 10 (slovima: deset) godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

Ako kupac nekretnine u Proizvodno-poslovnoj zoni Kršan Istok s Centrom Agropoduzetništva ne postupi sukladno odredbi članka 13. stavak 1. ove odluke, općina kao prodavatelj ima pravo na jednostrani raskid ugovora o kupoprodaji predmetne nekretnine bez odgovornosti za eventualnu štetu kupcu i pravo nazadkupnje predmetne nekretnine po kupoprodajnoj cijeni utvrđenoj u ugovoru o kupoprodaji umanjenoj za iznos jamčevine i bez plaćanja kamata. Eventualno započetu gradnju kupac je dužan ukloniti o vlastitom trošku u roku od 60 (slovima: šezdeset) dana od dana raskida ugovora o kupoprodaji te se po tom osnovu odriče bilo kakvih potraživanja prema Općini Kršan. U suprotnom, Općina Kršan će izvršiti uklanjanje predmetne gradnje na trošak kupca.

Općinsko vijeće može na pisani i obrazloženi zahtjev kupca ukoliko ocijeni postojanje opravdanih okolnosti, produžiti rok iz članka 13. stavak 1. ove odluke. Opravdane okolnosti podrazumijevaju tehnološko složene projekte, pojavu pandemija i drugih opravdanih eksternih čimbenika.

Članak 15.

Kupac nekretnine u Proizvodno-poslovnoj zoni Kršan Istok s Centrom Agropoduzetništva nema pravo otuđenja predmetne nekretnine u trajanju od 10 (slovima: deset) godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji bez pismene suglasnosti Općine Kršan.

U tom slučaju, Općina Kršan zadržava pravo prvokupa nekretnine u Proizvodno-poslovnoj zoni Kršan Istok s Centrom Agropoduzetništva u trajanju od 10 (slovima: deset) godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji po istoj tržišnoj vrijednosti temeljem koje je sklopljen ugovor o kupoprodaji nekretnine s kupcem, neovisno o povećanju ili smanjenju cijena nekretnina na tržištu.

Članak 16.

Ugovor o kupoprodaji nekretnine u Proizvodno-poslovnoj zoni Kršan Istok s Centrom Agropoduzetništva, pored ostalih odredbi, obvezno mora sadržavati:

- odredbu kojom kupac dozvoljava bez ikakvog daljnjeg pitanja ili odobrenja upis zabilježbe nazadkupnje iz članka 14. ove odluke u zemljišnim knjigama u korist Općine Kršan;
- odredbu kojom kupac dozvoljava bez ikakvog daljnjeg pitanja ili odobrenja upis zabilježbe prava prvokupa u korist Općine Kršan iz članka 15. ove odluke u zemljišnim knjigama;
- odredbu kojom kupac dozvoljava Općini Kršan kao prodavatelju da temeljem ugovora o kupoprodaji i jednostrane izjave prodavatelja o raskidu ugovora o kupoprodaji kojom će se utvrditi neispunjenje obveze kupca, bez ikakvog daljnjeg pitanja ili odobrenja, izvrši uknjižbu svog prava vlasništva na predmetnoj nekretnini u zemljišnim knjigama;
- odredbu kojom se u slučaju iz alineje 3. ovog stavka, Općina Kršan kao prodavatelj obvezuje da će najkasnije u roku od 60 (slovima: šezdeset) dana od dana raskida ugovora o kupoprodaji vratiti kupcu kupoprodajnu cijenu umanjenu za iznos jamčevine i bez plaćanja kamata;
- odredbu kojom se u slučaju iz alineje 3. ovog stavka kupac obvezuje ukloniti o vlastitom trošku eventualno započetu gradnju u roku od 60 (slovima: šezdeset) dana od dana raskida ugovora o kupoprodaji te kojom se po tom osnovu odriče bilo kakvih potraživanja prema Općini Kršan, odnosno ukoliko to kupac ne učini da je isti suglasan da to učini Općina Kršan na njegov trošak;
- odredbu kojom kupac dozvoljava bez ikakvog daljnjeg pitanja ili odobrenja da se u zemljišnim knjigama izvrši upis zabilježbe zabrane otuđenja nekretnine iz članka 15. ove odluke bez pismene suglasnosti Općine Kršan.
- Odredbu kojom kupac može ostvariti pravo na poticajne mjere iz Programa Poticajnih mjera „Proizvodno poslovne zone Kršan - Istok sa Centrom Agropoduzetništva“, te opisan postupak ostvarivanja prava na poticajne mjere u određenom postotku, ovisno o djelatnostima koje planira obavljati na području navedene poduzetničke zone, u skladu sa Programom poticajnih mjera „Proizvodno poslovne zone Kršan – Istok sa Centrom Agropoduzetništva“.

Članak 17.

Ponuditelj za kupnju nekretnine u Proizvodno - poslovnoj zoni Kršan Istok s Centrom Agropoduzetništva dužan je, pored ostalih obveznih dijelova ponude iz članka 9. ove odluke, ponudi priložiti izjavu ponuditelja ovjerenu od strane javnog bilježnika:

- da će u roku od 5 (slovima: pet) godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji izgraditi na predmetnoj nekretnini građevinu u skladu s planom provođenja investicije te započeti u istoj s obavljanjem djelatnosti
- da je suglasan s pravom nazadkupnje u korist Općine Kršan
- da je suglasan s pravom prvokupa u korist Općine Kršan
- da je suglasan sa zabranom otuđenja nekretnine.

Članak 18.

Poslovni plan za nekretninu u Proizvodno - poslovnoj zoni Kršan Istok s Centrom Agropoduzetništva, koja čini sastavni dio ugovora o kupoprodaji, obvezno mora sadržavati:

- opis dosadašnjeg poslovanja i opis planiranog poslovanja na novoj lokaciji
- opis okvirnog financijskog plana ulaganja
- opis tehničkog plana ulaganja s rokovima realizacije projekta
- planirani broj i strukturu novozaposlenih radnika

Članak 19.

Nekretnina u Proizvodno-poslovnoj zoni Kršan Istok s Centrom Agropoduzetništva ne može biti predmet hipoteke radi ostvarenja kredita za kupnju nekretnine, a ista može biti predmet hipoteke radi ostvarenja kredita za potrebe izgradnje građevine u skladu s planom provođenja investicije.

IV. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 20

Općina zadržava pravo bez posebnog obrazloženja ne prihvatiti niti jednu valjanu ponudu iz natječaja kao i pravo odustati od zaključenja ugovora u svako doba prije potpisivanja ugovora, a posebice ukoliko djelatnost poduzetnika nije usklađena s ciljevima razvoja Općine Kršan i izgradnje Proizvodno-poslovne zone Kršan Istok s Centrom Agropoduzetništva, te važećim UPU-om.

Članak 21.

Upravni odjel provodi nadzor nad provedbom ugovora sklopljenih glede raspolaganja nekretninama u Proizvodno-poslovnoj zoni Kršan istok s Centrom Agropoduzetništva, te zadržava pravo provjere vjerodostojnosti dokumentacije dostavljene u postupku raspolaganja nekretninama, kao i zadržava pravo tražiti dokaze i drugu dokumentaciju kojima se može utvrditi poštivanje rokova utvrđenih ovom odlukom.

Članak 22.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Kršan na području Proizvodno poslovne zone Kršan – Istok sa Centrom Agropoduzetništva („Službeno glasilo Općine Kršan broj 13/23).

Članak 23.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasilu Općine Kršan“.

KLASA:

URBROJ:

Kršan, _____ 2024.

PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA

Silvano Uravić